

# STADT PAPPENHEIM



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „HUTGASSE“ IM ORTSTEIL BIESWANG

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

### SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 07.03.2024

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung erlässt die Stadt Pappenheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen die

## **Einbeziehungssatzung „Hutgasse“ im Ortsteil Bieswang**

per Satzungsbeschluss am 07.03.2024.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nr. 62/1, 64 und 64/2, Gemarkung Bieswang, Stadt Pappenheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 0,60 ha.

### **§ 2 Bestandteile**

Bestandteile der Einbeziehungssatzung „Hutgasse“ sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen, die Begründung, sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ausgearbeitete Planblatt mit Datum vom 19.10.2023, letztmalig geändert am 07.03.2024.

### **§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 4 Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**

- (1) Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- (3) Für die Hauptdachflächen von Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig. Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten (z. B. Wintergarten, Windfang, etc.) mit weniger als 30 % der Grundfläche sowie für Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

### **§ 5 Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen**

- (1) Das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln. Es muss ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in den gemeindlichen Abwasserkanal zur Verfügung stehen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s. Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Drosselablauf und Zisternenüberlauf sind an den gemeindlichen Abwasserkanal anzuschließen.
- (2) Zusätzlich ist in der Zisterne ein Nutzvolumen von weiteren 3 m<sup>3</sup> für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Es wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen mindestens 2x 3 m<sup>3</sup> = 6 m<sup>3</sup>).

- (3) Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser ist zur Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Stadt und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.
- (4) Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

## § 6 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs werden als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese bzw. ein Streuobststreifen festgesetzt. Im Norden sind sieben, im Westen sind vier hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Im Westen sind die beiden bestehenden Birnbäume zu integrieren. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Zulässig sind hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Arten und Sorten.

- (2) Pflanzgebot B – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist, in den im Planblatt gekennzeichneten Bereichen, die nicht für die Grundstückszufahrten und -zugänge genutzt werden, eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Zulässig sind alle heimischen, standortgerechten Laubgehölze; insbesondere nachfolgend genannte Arten.

### Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

### Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

sowie hochstämmige Obstbäume

Die Umsetzung der Pflanzgebote A und B ist im jeweiligen Bauantrag mit Angabe der Gehölzarten darzustellen.

### (3) Vermeidungsmaßnahmen

#### V1 – Gehölzschutz und Bauzeitenregelung für Gehölzrückschnitte

Gehölzrodungen sind innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich nicht erforderlich. Für ggf. erforderliche randliche Rückschnitte der Gehölze auf angrenzenden Grundstücken ist folgendes zu beachten:

Gehölzrückschnitte im Rahmen der fachgerechten Pflege oder der allgemeinen Verkehrssicherung sind in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs sowie angrenzende Gehölzbestände sind während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Entstandene Lücken sind nachzupflanzen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten

### (4) Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. Eingriffsregelung im Bereich der Einbeziehungssatzung werden nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenflächen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenflächen sind nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

#### Ausgleichsmaßnahme A1: Streuobstwiese im Komplex mit extensivem Grünland

Lage: Fl.-Nr. 64 (Teilfläche), Gemarkung Bieswang, Stadt Pappenheim.

Fläche: ca. 700 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Zielbiotop: Obstwiese im Komplex mit mäßig extensiv bis extensiv genutztem Grünland

Maßnahmen:

- Anpflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen, regionaltypischer Arten und Sorten, Mindest-Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv, oB, StU 10-12 cm, Stammlänge mind. 1,8 m;
- Extensivierung des bestehenden Grünlands;
- Folgende Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:
  - o Wiesenfläche maximal 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mahdguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres;
  - o Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide;
  - o Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen;
  - o bei Ausfall von Bäumen sind gleichwertige Nachpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

#### Ausgleichsmaßnahme A2: Streuobstreihe im Komplex mit extensivem Grünland

Lage: Fl.-Nr. 64/2 (Teilfläche), Gemarkung Bieswang, Stadt Pappenheim.

Fläche: ca. 290 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Zielbiotop: Obststreifen im Komplex mit mäßig extensiv bis extensiv genutztem Grünland

**Maßnahmen:**

- Anpflanzung von 4 hochstämmigen Obstbäumen, regionaltypischer Arten und Sorten, Mindest-Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv, oB, StU 10-12 cm, Stammlänge mind. 1,8 m
- integrieren der bestehenden Birnbäume;
- Extensivierung des bestehenden Grünlands;
- Folgende Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:
  - o Wiesenfläche maximal 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mahdguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres;
  - o Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide;
  - o Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen;
  - o bei Ausfall von Bäumen sind gleichwertige Nachpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

**§ 7 Hinweise, Sonstiges****(1) Landwirtschaftliche Emissionen**

Von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

**(2) Denkmalschutz / Bodenfunde**

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

**(3) Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge**

Zum Zwecke der Starkregenvorsorge wird den Bauherren grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeneiveau, Lichtschächte umwallt, o. Ä.).

**§ 8 Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung „Hutgasse“ im Ortsteil Bieswang der Stadt Pappenheim tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pappenheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Florian Gallus, Erster Bürgermeister